

UMOWA NAJMU
LOKALU UŻYTKOWEGO NR

zawarta w dniu roku w Urzędzie Miasta w Piekarach Śląskich pomiędzy Gminą Piekary Śląskie, 41-940 Piekary Śląskie ul. Bytomska 84, NIP: 498-02-62-299, w imieniu i na rzecz której działają:

1.,
2.,

zwaną w dalszej części umowy "Wynajmującą", a

.....

zwanym/ą w dalszej części umowy "Najemcą" o następującej treści:

§ 1

1. Wynajmująca oświadcza, że jest właścicielem lokalu użytkowego położonego w budynku mieszkalnym nr 2 przy ulicy Gen. Józefa Hallera w Piekarach Śląskich o powierzchni o pow. 93,85 m², w tym piwnicą 4,99 m².
2. Lokal położony jest w budynku znajdującym się na nieruchomości oznaczonej działką nr 719/64, obręb Piekary Wielkie 3, o powierzchni 0,1833 ha, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako tereny zabudowy mieszkaniowej (B), dla której w Sądzie Rejonowym w Tarnowskich Górach prowadzona jest księga wieczysta.
3. Wynajmująca oświadcza, iż posiada prawo do dysponowania przedmiotem najmu, w szczególności zapewnia, że przedmiot najmu nie został wynajęty osobie trzeciej.
4. Wynajmująca oświadcza, że w jej imieniu umowę wykonywał będzie Zakład Gospodarki Mieszkaniowej z siedzibą w Piekarach Śląskich przy ul. Gen. Jerzego Ziętka 60.

§ 2

1. Najemca oświadcza, że jest podatnikiem podatku od towarów i usług oraz posiada NIP:
2. Zakład Gospodarki Mieszkaniowej jest podatnikiem podatku od towaru i usług oraz posiada NIP: 653-000-41-50.

§ 3

1. Przedmiotem najmu jest lokal użytkowy położony w Piekarach Śląskich w budynku przy ulicy Gen. Józefa Hallera 2, wyposażony w instalacje i urządzenia opisane w protokole zdawczo-odbiorczym, stanowiącym załącznik do niniejszej umowy.
2. Przekazanie lokalu w posiadanie Najemcy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, w terminie 7 dni od daty zawarcia umowy. Protokół będzie zawierał opis wyposażenia lokalu na dzień jego wydania Najemcy, instalacje oraz stany liczników.
3. Lokal zostaje przeznaczony w najem w celu prowadzenia działalności handlowej, usługowej lub gastronomicznej (z wyłączeniem działalności z zakresu usług bankowych, ubezpieczeniowych, finansowych i pocztowych).
4. Wynajmowany lokal będzie wykorzystany przez Najemcę do prowadzenia działalności w zakresie:
5. Najemca oświadcza, iż nie będzie wykorzystywał przedmiotu najmu do urządzania gier hazardowych.
6. Zaprzestanie lub jakakolwiek zmiana zakresu prowadzonej w lokalu działalności przez Najemcę będą uznane za działanie sprzeczne z celem umowy mogące stanowić podstawę do jej rozwiązania przez Wynajmującą bez zachowania okresu wypowiedzenia.
7. Lokal będący przedmiotem najmu posiada świadectwo charakterystyki energetycznej nrsporządzone dnia....., o którym mowa w ustawie z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków (tekst jednolity Dz.U. z 2024 r. poz. 101)
8. Najemca oświadcza, że otrzymał świadectwo charakterystyki energetycznej lokalu i się z nim zapoznał.

§ 4

1. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym lokalu oraz że go akceptuje.
2. W dniu opuszczenia lokalu przez Najemcę zostanie spisany protokół zdawczo-odbiorczy zawierający opis wyposażenia lokalu na dzień jego wydania Wynajmującej, instalacje oraz stany liczników.

§ 5

1. Najemca zobowiązany jest korzystać z przedmiotu najmu w sposób jak najmniej uciążliwy dla otoczenia, w tym sąsiadów, mieszkańców oraz innych użytkowników pobliskich nieruchomości.
2. Najemca zobowiązuje się korzystać z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem oraz dbać o jego stan

techniczny i sanitarny.

3. Najemca zobowiązuje się do bieżącego utrzymywania w należytym stanie technicznym urządzeń zainstalowanych w lokalu.

§ 6

1. Wynajmującej przysługuje prawo dokonywania kontroli stanu technicznego przedmiotu najmu. Kontrolę przeprowadza osoba upoważniona przez Wynajmującą.
2. Wynajmująca zobowiązuje się każdorazowo uprzedzać Najemcę o przeprowadzanej kontroli, co najmniej z jednodniowym wyprzedzeniem.
3. Wynajmująca zastrzega sobie możliwość wejścia do lokalu pod nieobecność Najemcy w sytuacji zagrażającej życiu, zdrowiu lub mieniu stron umowy bądź osób trzecich. W takim wypadku Wynajmująca zawiadamia Najemcę i zabezpiecza lokal do czasu przybycia Najemcy lub osoby upoważnionej do działania w jego imieniu.

§ 7

1. Wynajmująca ma prawo żądać od Najemcy, a Najemca ma obowiązek udostępnić lokal celem przeprowadzenia remontów oraz likwidacji awarii części wspólnych nieruchomości i urządzeń.
2. Zasady udostępnienia lokalu w celu przeprowadzenia prac, o których mowa w ust. 1 Wynajmująca uzgodni z Najemcą na piśmie. Powyższy zapis nie ma zastosowania w sytuacji wystąpienia awarii.
3. Najemca może żądać zwolnienia z czynszu najmu na okres prowadzenia przez Wynajmującą prac remontowych lub związanych z usuwaniem awarii, których zakres uniemożliwia prowadzenie działalności.

§ 8

1. Wynajmująca oświadcza, że wymieniony w § 1 ust. 1 lokal nie ma wad prawnych ani fizycznych pomniejszających jego przydatność, ponadto nie jest obciążony ograniczonymi prawami rzeczowymi, ani żadnymi prawami osób trzecich.
2. Strony ustalają, że Wynajmująca odpowiada tylko za te wady lokalu, które zostały ujawnione w protokole zdawczo-odbiorczym. Nieujawnienie wad w tym protokole powoduje niemożliwość powoływania się przez Najemcę na ich istnienie w dniu zawarcia niniejszej umowy.

§ 9

1. Najemca w czasie obowiązywania niniejszej umowy zobowiązany jest do:
 - a) utrzymania przedmiotu najmu oznaczonego w § 1 w należytym stanie;
 - b) przeprowadzania remontów i napraw będących wynikiem bieżącej eksploatacji przedmiotu najmu;
 - c) ponoszenia kosztów naprawy szkód wynikłych w czasie trwania umowy;
 - d) ponoszenia kosztów związanych z prowadzeniem działalności przez Najemcę;
2. Najemca dokonuje czynności mających na celu zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji lokalu.
3. Dokonywanie przez Najemcę jakichkolwiek zmian w elewacji budynku, w tym umieszczania reklam lub szyldów wymaga pisemnej zgody Zarządcy, a w razie takiej konieczności również innych właściwych organów i służb.

§ 10

1. Dokonywanie innych wydatków lub nakładów inwestycyjnych, niż określone w § 9, m.in. wykonywanie remontów, prac związanych z przebudową przedmiotu najmu, uzależnia się od uzyskania pisemnej zgody Wynajmującej na wykonanie prac przez Najemcę.
2. W sytuacji, o której mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu każdorazowo zostanie spisane między Najemcą a Wynajmującą porozumienie, w którym Wynajmująca wyrażać będzie swą zgodę na wykonanie proponowanych robót. Porozumienie określać będzie zakres robót, sposób rozliczenia poniesionych kosztów oraz źródła ich finansowania.
3. Z wnioskiem o wyrażenie zgody na dokonanie wydatków lub nakładów inwestycyjnych w przedmiocie najmu Najemca występuje do Wynajmującej każdorazowo na piśmie wraz z projektem porozumienia.
4. Postanowienia zawarte w ust. 1, 2, 3 niniejszego paragrafu nie dotyczą stanów wyższej konieczności (awarii), przy czym w przypadku niespodziewanej awarii przekraczającej zakres bieżących napraw i konserwacji Najemca zabezpiecza miejsce awarii do czasu określenia przez właściciela – Wynajmującą sposobu jej usunięcia z jednoczesnym określeniem źródeł finansowania, co następuje w formie porozumienia pomiędzy Wynajmującą a Najemcą.
5. Po rozwiązaniu lub wypowiedzeniu umowy najmu, Najemca zobowiązany jest zwrócić Wynajmującej przedmiot najmu w stanie niepogorszonym, z uwzględnieniem normalnego zużycia.

§ 11

1. Po wygaśnięciu umowy Najemca zobowiązuje do zwrotu lokalu za protokołem zdawczo-odbiorczym w terminie 7 dni od daty wygaśnięcia wraz z przekazanym wyposażeniem w stanie nie pogorszonym. Najemca nie ponosi odpowiedzialności za zużycie lokalu będące wynikiem prawidłowego użytkowania.
2. Za straty powstałe, a nie będące wynikiem zużycia lub za zniszczone lub uszkodzone wyposażenie lokalu, Najemca zobowiązuje się zwrócić Wynajmującej ich równowartość lub pokryć koszty naprawy.

§ 12

1. Najemca zobowiązany jest usunąć nakłady, co do których strony umówiły się, że Najemca je usunie opuszczając lokal, oraz te nakłady i ulepszenia, co do których Wynajmująca ma prawo żądać ich usunięcia i takie żądanie zgłosiła. Jeśli w ciągu miesiąca od dnia zakończenia umowy Najemca nie usunie nakładów, do których usunięcia jest zobowiązany, Wynajmująca może usunąć te nakłady na koszt Najemcy.
2. Jakiegokolwiek wydatki i nakłady poczynione na przedmiocie najmu nie podlegają zwrotowi przez Wynajmującą na rzecz Najemcy, a Najemca oświadcza, że nie będzie wnosził roszczeń o zwrot ewentualnych wydatków i nakładów jakie poczynił na przedmiocie najmu.
3. Strony zgodnie ustalają, iż w razie ulepszenia przedmiotu najmu Najemca może, według swojego wyboru, po wygaśnięciu niniejszej umowy zabrać przedmiotowe ulepszenia nadające się do odłączenia od przedmiotu najmu bez szkody dla Wynajmującej albo pozostawić je nieodpłatnie Wynajmującej.

§ 13

Za szkody spowodowane w przedmiocie najmu odpowiedzialność ponosi Najemca, jeśli powstały z winy jego lub osób, za które ponosi odpowiedzialność.

§ 14

1. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującej czynsz w wysokości zł (słownie: złotych /100) netto miesięcznie. Do kwoty czynszu Wynajmująca doliczy podatek VAT według obowiązującej stawki, tj.: w wysokości 23 %, w kwocie zł. Łączna wysokość czynszu najmu wynosi: zł (słownie: złotych /100) **brutto miesięcznie**.
2. W przypadku zmiany w obowiązujących przepisach stawki podatku VAT Wynajmująca określi nową wysokość czynszu należnego od Najemcy, z uwzględnieniem zmienionej stawki podatku VAT.
3. Najemca zobowiązany jest wpłacać kwotę zł netto oraz należny podatek VAT bez każdorazowego wezwania z góry w terminie do 20-go dnia każdego miesiąca, poczynając od miesiąca roku na rzecz Wynajmującej; PKO Bank Polski S.A. nr konta: 30 1020 2313 0000 3702 0556 0018 lub w kasie mieszczącej się w budynku Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Piekarach Śląskich.
4. Na poczet pierwszego czynszu zaliczone zostaje wadium w wysokości zł. Wobec powyższego czynsz za miesiąc roku wyliczony proporcjonalnie od czasu obowiązywania umowy wynosi zł brutto.
5. Za datę dokonania płatności uważa się datę uznania rachunku Wynajmującej lub datę zapłaty w jego kasie.
6. Wysokość czynszu najmu zostanie podwyższona o 20% w przypadku prowadzenia w lokalu sprzedaży wyrobów o zawartości alkoholu powyżej 18%.

§ 15

1. Wysokość czynszu, ustalona została w wyniku przetargu ustnego, nieograniczonego na oddanie w najem lokalu użytkowego położonego w Piekarach Śląskich przy ulicy Gen. Józefa Hallera 2, przeprowadzonego w dniu roku.
2. Czynsz najmu może być podwyższony o procentowy wskaźnik inflacji ogłaszany przez Główny Urząd Statystyczny.
3. W przypadku gdy zarządzeniem Prezydenta Miasta Piekary Śląskie zostaną ustalone nowe stawki opłat za najem lokali użytkowych, mogą one stanowić podstawę zmiany wysokości czynszu najmu ustalonego w niniejszej umowie.
4. O zmianie czynszu najmu, w sytuacji opisanej w ust. 2 oraz ust. 3 Najemca będzie zawiadomiony na piśmie.
5. W terminie 14-tu dni od dnia otrzymania zawiadomienia, o którym mowa wyżej, Najemca może na piśmie złożyć oświadczenie, w którym oświadczy, że nie przyjmuje nowej stawki czynszu najmu. Złożenie oświadczenia równoznaczne jest z rozwiązaniem umowy najmu z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, przy czym w okresie wypowiedzenia Najemca płaci dotychczasową stawkę czynszu. Brak oświadczenia ze strony Najemcy w w/w terminie, uznaje się za przyjęcie nowej stawki czynszu.

§ 16

1. Oprócz czynszu najmu Najemca zobowiązuje się do pokrywania opłat za wodę i odprowadzenie ścieków.
2. Kwoty wynikające z rachunków lub faktur dotyczących opłat, o jakich mowa w ust. 1 powyżej, Najemca przekazywać będzie Wynajmującej wraz z czynszem najmu.
3. Wysokość opłat określonych ust. 1 powyżej, ustalana jest na podstawie odpowiednich zarządzeń Dyrektora Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Piekarach Śląskich.
4. Najemca zobowiązany jest do zawarcia umów na wywóz nieczystości stałych, dostarczania energii elektrycznej, utrzymania czystości, itp. jak i do posiadania pojemników na odpady komunalne oraz do opłacania w/w należności bezpośrednio usługodawcom na podstawie faktur.

§ 17

1. Najemca upoważnia Wynajmującą do wystawiania faktur VAT bez podpisu odbiorcy.
2. Wynajmująca zobowiązuje się do terminowego wystawiania faktur VAT, umożliwiających dokonywanie wpłat w ustalonym terminie.

§ 18

W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu lub opłat dodatkowych, Wynajmującej – oprócz innych środków prawnych – przysługują odsetki ustawowe.

§ 19

1. Niezależnie od czynszu określonego w § 14 umowy i opłat wymienionych w § 16 umowy, Najemca zobowiązany jest do uiszczania podatku od nieruchomości, w wysokości wynikającej z decyzji właściwych organów.
2. Najemca zobowiązany jest zgłosić obowiązek podatkowy właściwemu organowi, w terminie 14 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy.

§ 20

Umowa niniejsza zostaje zawarta na czas nieoznaczony.

§ 21

Bez zgody Wynajmującej, Najemca nie może oddawać przedmiotu najmu osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani go podnajmować. W razie naruszenia powyższego obowiązku Wynajmująca może umowę najmu wypowiedzieć bez zachowania terminów wypowiedzenia.

§ 22

1. Rozwiązanie niniejszej umowy może nastąpić:
 - a) w każdej chwili w drodze porozumienia stron zawartego w formie pisemnej pod rygorem nieważności,
 - b) przez wypowiedzenie umowy złożone przez którąkolwiek ze stron z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Najemca zobowiązany jest opuścić lokal najpóźniej w dniu wygaśnięcia umowy najmu.

§ 23

Wynajmującej przysługuje prawo rozwiązania umowy bez wypowiedzenia, jeśli Najemca:

- 1) wykorzystuje lokal w sposób sprzeczny z umową i mimo upomnienia nie zaprzestaje swych działań,
- 2) podnajmuje lokal lub jego część bądź oddaje w bezpłatne użytkowanie osobom trzecim bez zgody Wynajmującej,
- 3) użytkuje lokal w sposób uciążliwy dla otoczenia,
- 4) nie utrzymuje lokalu we właściwym stanie sanitarnym i technicznym,
- 5) zalega z zapłatą czynszu za ponad dwa pełne okresy płatności; Wynajmująca zobowiązana jest w takim wypadku wezwać pisemnie Najemcę do zapłaty zaległego czynszu, wyznaczając mu w tym celu trzymiesięczny termin od doręczenia wezwania do zapłaty i dopiero po bezskutecznym upływie tego terminu Wynajmująca może umowę najmu wypowiedzieć.

§ 24

Najemca jest zobowiązany do zabezpieczenia zajmowanego lokalu przed kradzieżą i zapewnienia odpowiednich warunków w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przepisów przeciwpożarowych.

§ 25

Odpowiedzialność za ewentualne szkody wyrządzone osobom trzecim, a związane z użytkowaniem lokalu ponosi Najemca.

§ 26

1. Najemca oświadcza, że dla zabezpieczenia należności z tytułu najmu lokalu wpłacił na rachunek Wynajmującej – Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Piekarach Śląskich kaucję w wysokości trzykrotnego miesięcznego czynszu brutto ustalonego zgodnie z § 14 ust. 1 niniejszej umowy na rachunek bankowy: PKO Bank Polski S.A., nr: 40 1020 2313 0000 3302 0556 0034.
2. Po wygaśnięciu bądź rozwiązaniu umowy najmu z kwoty zabezpieczenia Wynajmującej przysługuje prawo potrącenia:
 - a) nieuiszczonego przez Najemcę we właściwym terminie i właściwej wysokości czynszu najmu oraz opłat, o których mowa w § 16, a także należnych odsetek,
 - b) kosztów napraw lokalu, instalacji lub urządzeń, które nie są związane ze zużyciem przedmiotu najmu będącym następstwem prawidłowego jego używania w rozumieniu art. 675 Kodeksu cywilnego.
3. Kaucja pomniejszona o ewentualne potrącenia wymienione w ust. 2 tegoż paragrafu podlega zwrotowi w terminie dwóch miesięcy od dnia rozwiązania bądź wygaśnięcia umowy najmu, w wysokości uwzględniającej odsetki bankowe i koszty obsługi wynikające z jej przechowywania na rachunku bankowym.

§ 27

1. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden przeznaczony jest dla Najemcy, a dwa dla Wynajmującej.
2. Każda zmiana niniejszej umowy wymaga dla swojej ważności formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
4. Wszelkie koszty związane z zawarciem umowy ponosi Najemca.
5. Spory wynikłe na tle wykonania niniejszej umowy rozstrzygać będzie sąd powszechny właściwy miejscowo dla Wynajmującej.

.....
Najemca

.....
Wynajmująca

.....
Zarządca

